

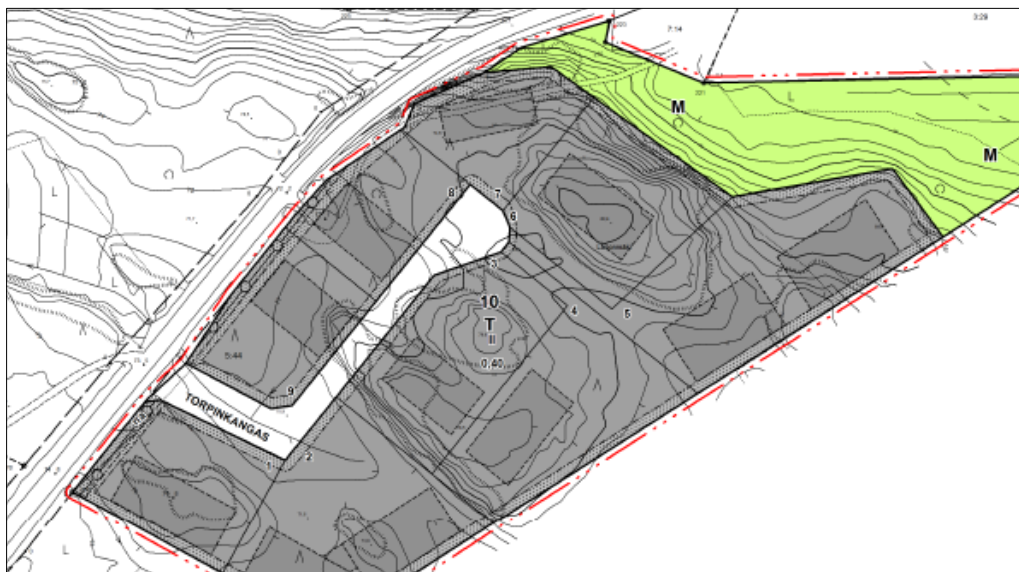
PUKKILA

TORPPI

Torpin yritysalue

ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



Helsinki 28.10.2014

Korjattu 27.1.2015



Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

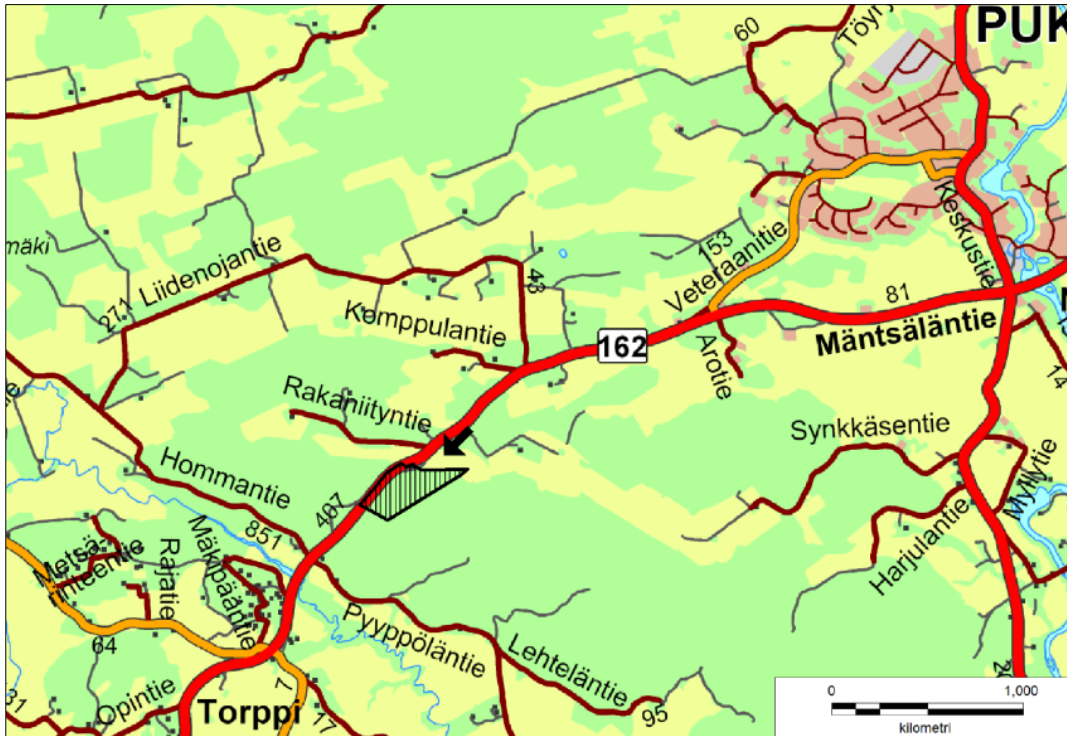
Vireille tulosta ilmoitettu: KH:n päätös 16.6.2014
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 6-24.10.2014
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.11. - 18.12.2014
Hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.3.2015 §2
Tullut voimaan 28.4.2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä Torpin kyläasutuksesta ja n. 3,5 km:n etäisyydellä Kirkonkylältä. Torpin kylässä on koulu ja seuratalo.

Alue rajoittuu seututieluokan maantiehen (Mäntsäläntie), joka johtaa Mäntsälästä Pukkilan ja Myrskylän kautta VT 6:lle. Kirkonkylältä on käsillä olevan alueen kautta Mäntsälään kaksi linja-autovuoroa.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi
Torpin yritysalue.

Kaavan tarkoitus
Alue suunnitellaan yleiskaavan mukaisesti teollisuutta ja yritystoimintaa varten.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	3

3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.11	Alueen yleiskuvaus	4
3.12	Luonnonympäristö, maisema ja pohjavesi	4
3.13	Rakennettu ympäristö	5
3.131	Väestö, työpaikat, palvelut, rakennuskanta	5
3.132	Muinaisjäännökset	5
3.133	Tekninen huolto	5
3.134	Tieverkko ja liikenne	5
3.135	Ympäristön häiriötekijät	6
3.14	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.21	Maakuntakaava	6
3.22	Yleiskaava	6
3.23	Asemakaava	7
3.24	Rakennusjärjestys	7
3.25	Pohjakartta	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.31	Osalliset	8
4.32	Vireilletulo	8
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.41	Työn käynnistysvaiheen tavoitteet	8
4.42	Yleiskaavan osoittamat tavoitteet	9
4.43	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	9
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan mitoitus	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset	10
5.31	Korttelialueet	10
5.32	Liikennealueet	10
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.41	Suhde maakuntakaavaan	11
5.42	Suhde yleiskaavaan	11
5.43	Yhdyskuntarakenne ja palvelujen saatavuus	11
5.44	Liikenteelliset vaikutukset	11
5.45	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan	12
5.46	Sosiaaliset vaikutukset	12
5.47	Taloudelliset vaikutukset, kunnallistekniikan toteuttaminen	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	Havainnekuva	13
6.2	Toteuttamisen aikataulu	13

2 THIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallituksen hyväksymässä (17.3.2014) kaavoituskatsauksessa 2014 todetaan mm. seuraavaa: Torpin alueen osayleiskaavassa osoitetun, kylätaajaman itäpuolella, Mäntsäläntien vieressä sijaitsevan yritysalueen toteutumista pyritään edistämään.
- KH päätti 16.6.2014 käynnistää asemakaavatyön ja kuuluttaa asemakaavan vireille tulosta.
- Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 6-24.10.2014.
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 17.11. - 18.12.2014.
- Kunnanvaltuusto 16.3.2015 §2.

2.2 Asemakaava

Korttelialue

Kaava-alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelialueen pinta-ala on 5,15 ha. Ohjeellisia rakennuspaikkoja on 9, joiden keskikoko on 5680 m². Pienin on 3570 m² ja suurin 9210 m². Rakennuspaikkoja voidaan tarpeen mukaan yhdistää tai jakaa vielä pienemmiksi.

Rakennusoikeus on 40 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,40). Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Rakentamiseen osoitettu alue muodostaa yhden korttelin. Kaava mahdollistaa korttelialueen joustavan jakamisen rakennuspaikoiksi kysynnän edellyttämällä tavalla, sillä rakennuspaikkajako on ohjeellinen ja korttelin sisällä ei ole rakennuspaikkojen muodostamista rajoittavia merkintöjä. Rakennusten paikat ovat ohjeellisia.

Rakennuspaikoilla 5 ja 6 kaavan toteuttaminen edellyttää kallioisen mäen madaltamista 3-4 m. Toteutuksen kannalta nämä rakennuspaikat olisi luontevaa yhdistää ja toteuttaa yhtenä rakennuspaikkana. Tällöin vältetään rakennuspaikan 5 pitkä ”kirvesvarsiratkaisu”, jonka avulla rakennuspaikka liittyy katuun.

Liikennetarkaisu

Liikenne alueelle hoidetaan Mäntsäläntieltä yhden katuliittymän kautta. Katu muodostaa pistotien, jonka päässä on tilava kääntöpaikka raskaan liikenteen mitoituksella. Liittymän kohdalla on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin.

Vesihuolto

Alueen reunassa sijaitsee vesijohto sekä jäteveden siirtoviemäri, joka tässä kohtaa on paineviemäri. Alueen jätevedet kootaan viettoviemäriksi kadun alkupään alueelle sijoitettavaan pumppaamoon, josta ne pumpataan Mäntsäläntien vieressä sijaitsevaan paineviemäriin (siirtoviemäri). Viemäri johtaa Pukkilasta Mäntsälään. Paineviiemäri sijaitsee korttelialueen reunassa, mitä varten kaavassa on johtovaraus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunnanhallituksen hyväksymässä (17.3.2014) kaavoituskatsauksessa 2014 todetaan mm. seuraavaa: Torpin alueen osayleiskaavassa osoitetun, kylätaajaman itäpuolella, Mäntsäläntien vieressä sijaitsevan yritysalueen toteutumista pyritään edistämään.

Rakennuspaikkojen kysyntä on niin vähäistä, että alueen toteutuksessa on tarpeen varautua pitkään toteutusaikaan. Tämä aiheuttaa ongelmia viemäroinnin taloudelliselle toteuttamiselle, sillä jätevesien johtaminen paineviemäriin edellyttää pumppaamaa. Vesihuollon toteuttaminen edellyttää erityistä pohdintaa vaiheittain toteuttamisen kannalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

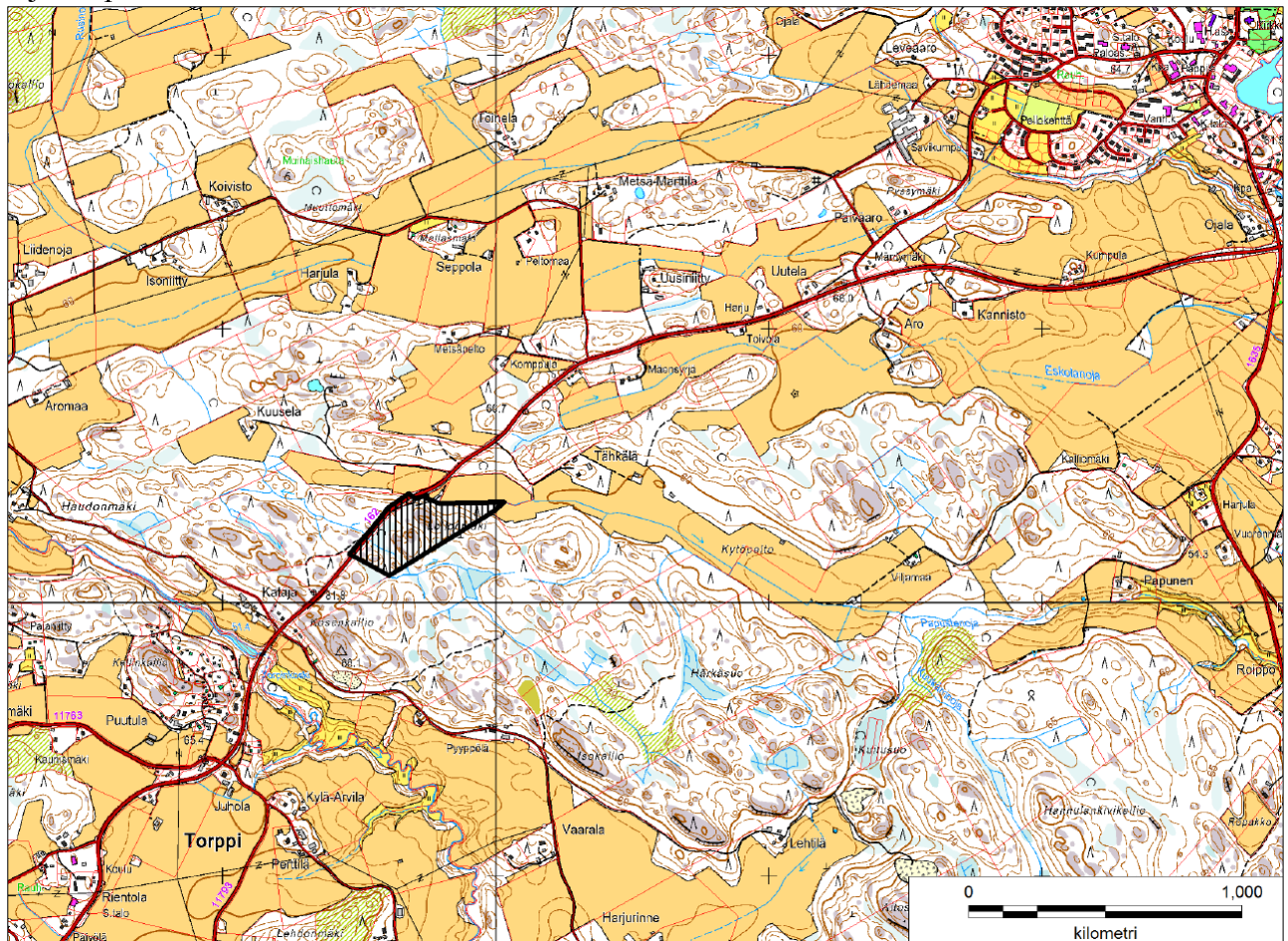
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee metsäalueella olemassa olevan taajama- ja kylärakenteen ulkopuolella, mutta niiden tuntumassa. Suunnittelualue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä Torpin kyläasutuksesta ja n. 3,5 km:n etäisyydellä Kirkonkylältä. Peruskartta hahmottaa alueen sijaintia suurmaisemassa ja yhdyskuntarakenteessa.

Aluetta sivuva Mäntsäläntie on seututieluokan tie, jonka liikennemäärä on verrattain alhainen (1600 ajoneuvoa vuorokaudessa).

Sijainti peruskartalla



3.12 Luonnonympäristö, maisema ja pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

Alueen sijaintia suurmaisemassa havainnollistaa kohdan 3.11 peruskartta. Suurmaisemassa alue jää piiloon metsän sisälle.

Kaavahanketta varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, joka on kaavan oheismateriaalina (Torpin yritysalueen asemakaavoitus, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2014). Luontoselvityksen yhteenvedossa alueesta todetaan mm. seuraavaa: Selvitysalueelta ei löydetty luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä eikä selväpiirteisiä metsälätkökohteita. Kasvistossa ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia lajeja. Puhtaasti luontoarvojen (lajisto ja elinympäristöt) kannalta selvitysalue on melko vaatimatonta talousmetsämaastoa. Kaavoitusta koskevia suosituksia ei ole tarpeen antaa.

Näkymä Mäntsäläntieltä katuliittymän kohdalta itään. Siirtoviemäri sijaitsee tien vieressä.



3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö, työpaikat, palvelut, rakennuskanta

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta. Suunnittelualue sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä Torpin kyläasutuksesta ja n. 3,5 km:n etäisyydellä Kirkonkylältä. Torpin kylässä on koulu ja seuratalo.

3.132 Muinaisjäännökset

Torpin yleiskaavoitusta varten Museovirasto suoritti muinaisjäännöksiä koskevan selvityksen v. 2005 (Torpin yleiskaava-alueen muinaisjäännösten inventointi, museovirasto, Vesa Laulumaa 2005). Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.133 Tekninen huolto

Alueen reunassa sijaitsee vesijohto ja jäteveden siirtoviemäri, joka tässä kohtaa on paineviemäri.

3.134 Tieverkko ja liikenne

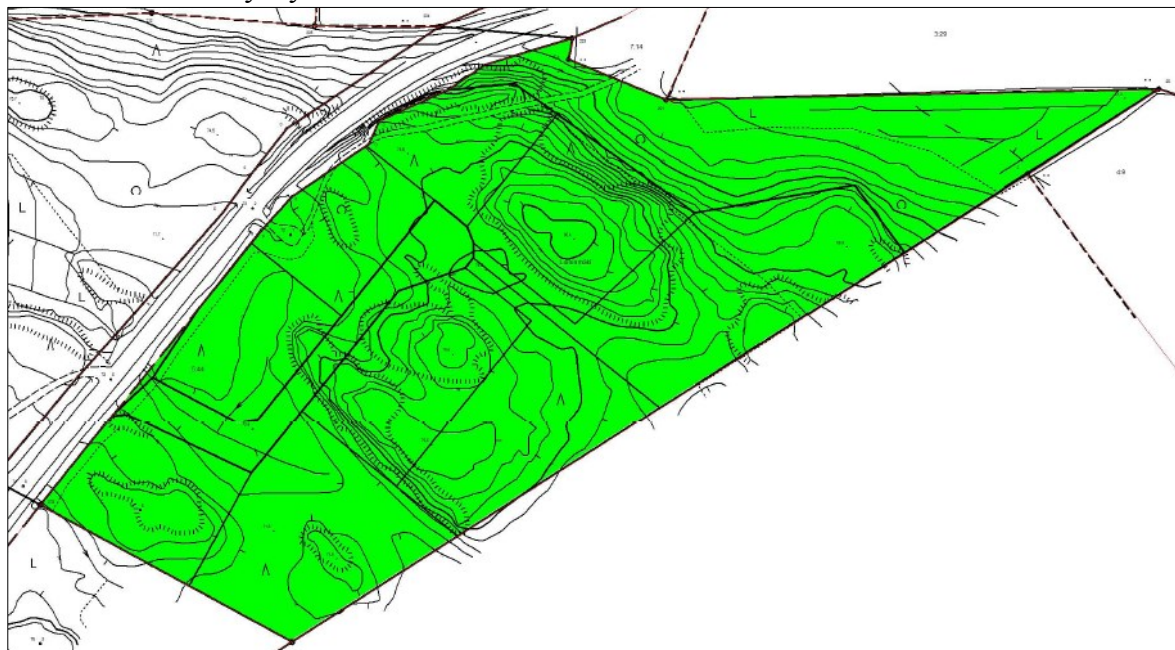
Mäntsäläntie on seututieliuokan tie. Liikennemäärä on 1600 ajoneuvoa/vrk. Nopeusrajoitus on 80 km/t.

3.135 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne-enusteella 2000 ajoneuvoa/vrk tien päivämelun (55 dBA) laajuus tien keskilinjasta on n. 40 m.

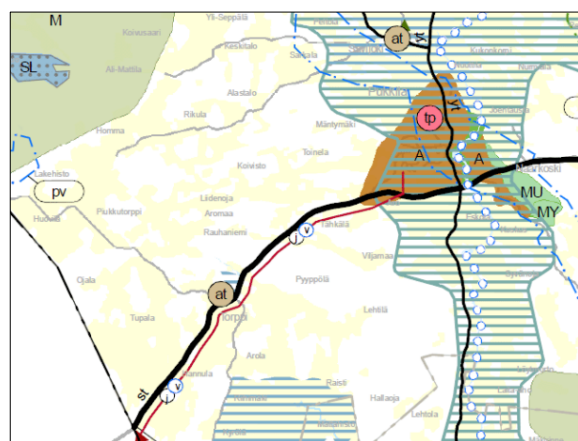
3.14 Maanomistus

Kunta on v. 2014 ostanut alueen (vihreä alue) Pukkilan seurakunnalta siinä tarkoituksessa, että alue suunnitellaan yritystoimintaa varten.



3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava



Pukkila kuuluu Uudenmaan liittoon 1.1.2011 alkaen.

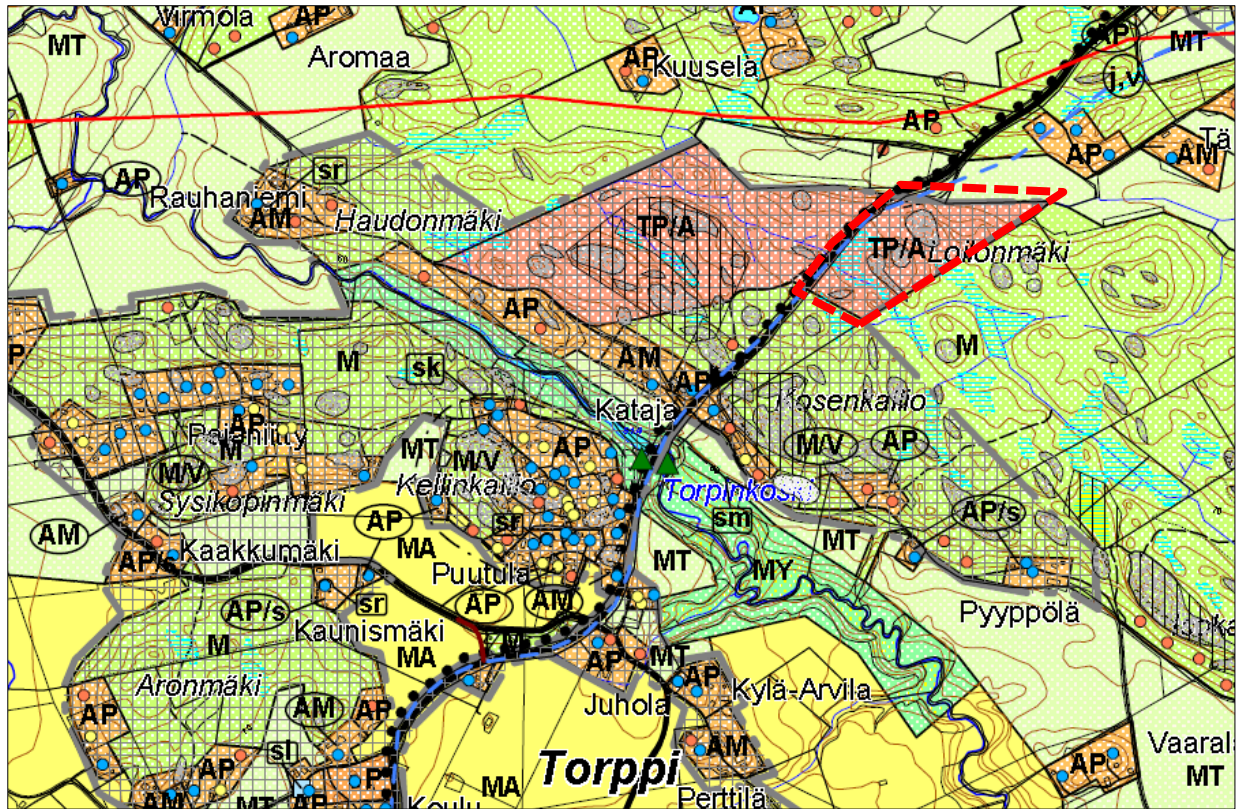
Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu 15.2.2010.

Maakuntakaavassa Torpin kylä on osoitettu kyläkohteenmerkinnällä (at). Aluetta sivuaa vesijohdon ja siirtoviemärin linjaus. Mäntsäläntie on seututie (st).

Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, koska siellä on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

3.22 Yleiskaava

Alue sisältyy Torpin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2006) alueeseen.



Osayleiskaavassa alue on osoitettu seuraavalla merkinnällä:

TP/A TYÖPAIKKA-ALUE / ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu työpaikka- ja asuntorakentamiseen soveltuva alue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista, tai raskasta liikennettä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee erityisesti ottaa huomioon luonnonarvot sekä rakentamisen soveltuminen ympäristöön.

Alue sisältyy yhdyskuntarakenteen kannalta edullisen asumisen vyöhykkeeseen (ruudutettu alue). Tiiviimpi rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Mäntsäläntien viereen on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Mäntsäläntien viereen on osoitettu ohjeellinen siirtovesi- ja viemäri linja. Merkinnällä on osoitettu Pukkilla-Mäntsälä vesihuoltolinjan yleissuunnitelman 6.9.2005 mukainen alustava siirtovesi- ja viemäri linja.

3.23 Asemakaava

Torpin kylän keskeisellä alueella koulun tuntumassa on uusi asemakaava (Aronmäen alue). Kaavan mitoitus on noin 80-100 uutta asukasta. Käsillä olevalla alueella tai sen läheisyydessä ei ole asemakaavaa.

3.24 Rakennusjärjestys

Pukkilan kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.1.2011.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 21.6.2010. Karttaa on laajennettu v. 2013. Laajennus on hyväksytty...

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yleiskaavan toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallituksen hyväksymässä (17.3.2014) kaavoituskatsauksessa 2014 todetaan mm. seuraavaa: Torpin alueen osayleiskaavassa osoitetun, kylätaajaman itäpuolella, Mäntsäläntien vieressä sijaitsevan yritysalueen toteutumista pyritään edistämään.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Hanketta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on kaavan oheisaineistona. Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kunnan kaavoituskatsaukseen 2014. Kunnanhallitus päätti 16.6.2014 käynnistää Torpin yritysalueen asemakaavatyön ja kuuluttaa asemakaavan vireille tulosta.

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 6. - 24.10.2014. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausunnot pyydetään vasta kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotus nähtävänä 17.11. - 18.12.2014 (MRA 27 §). Yhtään muistutusta ei jätetty. Kaavan laatija on antanut 27.1.2015 päivätyn yhteenvedon ja vastineen lausuntoihin. ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaava-alueita supistettiin rajaamalla maantien alue pois kaavasta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Työn käynnistysvaiheen tavoitteet

Työn käynnistysvaiheessa laadittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on kirjattu seuraavassa esitetyt tavoitteet.

Kunnan maankäyttöstrategian yleistavoitteena on mm. yritystoiminnan edellytysten parantaminen ja kylien elinvoimaisuuden lisääminen.

Kunnanhallituksen hyväksymässä (17.3.2014) kaavoituskatsauksessa 2014 todetaan mm. seuraavaa: Torpin alueen osayleiskaavassa osoitetun, kylätaajaman itäpuolella, Mäntsäläntien vieressä sijaitsevan yritysalueen toteutumista pyritään edistämään.

Kunnan elinkeinostrategiassa (hyv. valt. 9.12.2013) todetaan tonteista mm.: Yritystoiminnan sijoittumista varten kunnalla on oltava aina tarjolla erikokoisia tontteja sekä yritystilojen että asuntojen rakentamista varten. Kaavaratkaisuissa otetaan huomioon maa- ja metsätalousyrittämisen näkemykset.

Alueelle ohjataan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti työpaikkarakentamista, joka liitetään keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.

Voimassa olevaa yleiskaavaa tukee Torpin keskeisten alueiden tiivistämistä ja täydentämistä asemakaavan perusteella.

4.42 Yleiskaavan osoittamat tavoitteet

Alue suunnitellaan yleiskaavan mukaisesti teollisuutta varten. Yleiskaavan sisältö on selvitetty kohdassa 3.22.

4.43 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

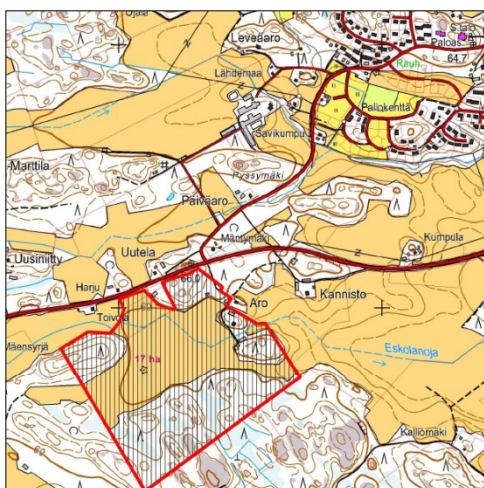
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

- Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattu edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot



Uuden yritystoiminnan alueen varaaminen on osoittautunut ongelmalliseksi, koska Kirkonkylän taajamarakenteen tuntumassa vaihtoehtoja rajoittavat asutus, kulttuurimaisema, maaperän rakennettavuus sekä maanomistajien myyntihaluttomuus. Selvitystyötä on tehty usean vuoden aikana, mutta ratkaisua ei ole löydetty.

Hiljattain kunta kävi neuvottelua oheisen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisen alueen hankinnasta. Siitä luovuttiin sen johdosta, että maaperätutkimus osoitti peltoalueen olevan rakennettavuudeltaan heikon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 6,9 ha.

Kaava-alue on osoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelialueen pinta-ala on 5,15 ha. Ohjeellisia rakennuspaikkoja on 9, joiden keskikoko on 5720 m². Pienin on 3570 m² ja suurin 9230 m².

Työpaikkojen lukumäärää on vaikea arvioida etukäteen. Pukkilan olosuhteiden ja aikaisemman tonttikysynnän perusteella voi päätellä, että alueelle sijoittuu paljon tilaa tarvitsevia muutaman työpaikan yrityksiä. Koko alueen todennäköinen työpaikkamäärä on oletettavasti 30-100 työpaikkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja, maisema-arvoja tai kulttuuriarvoja.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

Korttelialue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Korttelialueen pinta-ala on 5,15 ha. Ohjeellisia rakennuspaikkoja on 9, joiden keskikoko on 5720 m². Pienin on 3570 m² ja suurin 9230 m². Rakennuspaikkoja voidaan tarpeen mukaan yhdistää tai jakaa vielä pienemmiksi.

Rakennusoikeus on 40 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,40). Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Rakentamiseen osoitettu alue muodostaa yhden korttelin. Kaava mahdollistaa korttelialueen joustavan jakamisen rakennuspaikoiksi kysynnän edellyttämällä tavalla sillä rakennuspaikkajako on ohjeellinen ja korttelin sisällä ei ole rakennuspaikkojen muodostamista rajoittavia merkintöjä. Rakennusten paikat ovat ohjeellisia.

Rakennuspaikoilla 5 ja 6 kaavan toteuttaminen edellyttää kallioisen mäen madaltamista 3-4 m. Toteutuksen kannalta nämä rakennuspaikat olisi luontevaa yhdistää ja toteuttaa yhtenä rakennuspaikkana. Silloin vältetään rakennuspaikan 5 pitkä ”kirvesvarsiratkaisu”, jonka avulla rakennuspaikka liittyy katuun.

Korttelialueen reunoilla on puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Mäntsäläntien varressa on johtovaraus siirtoviemäriin kohdalla. Muulla korttelialueen sisällä ei ole merkintöjä, jotka rajoittaisivat rakennusten sijoitusta tai poikkeamista ohjeellisesta rakennuspaikkajaosta.

Maisemakuvan kannalta näkyvillä Mäntsäläntien viereisillä rakennuspaikoilla kaava määrää seuraavaa: Rakennuspaikoilla 1, 8 ja 9 tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen tasapainoiseen ja edustavaan julkisivuun.

5.32 Liikennealueet

Liikenne alueelle hoidetaan Mäntsäläntieltä yhden katuliittymän kautta. Katu muodostaa pistotien, jonka päässä on tilava kääntöpaikka raskaan liikenteen mitoituksella. Liittymän kohdalla on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa (kohta 3.21) Torpin kylä on osoitettu kyläkohteen merkinnällä (at). Aluetta sivuaa vesijohdon ja siirtoviemärin linjaus. Mäntsäläntie on seututie (st). Maakuntakaava ei ole voimassa alueella, koska siellä on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

5.42 Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa (kohta 3.22) alue on osoitettu merkinnällä työpaikka-alue/asuntoalue (TP/A).

Mäntsäläntien viereen on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen.

5.43 Yhdyskuntarakenne ja palvelujen saatavuus

Alue sijaitsee olemassa olevan taajama- ja kylä rakenteen ulkopuolella, mutta niiden tuntumassa niin kuin kohdan 3.11 kartasta voi havaita. Etäisyys Torpin kyläasutukseen on 1 km ja Kirkonkylän asutukseen n. 3,5 km.

Alueen soveltuvuus yritystoiminnan alueeksi on tutkittu ja ratkaistu oikeusvaikutteisella Torpin yleiskaavalla (kohta 3.22).

Alue tukeutuu Kirkonkylän palveluihin, jotka sijaitsevat n. 4 km etäisyydellä. Tältä väliltä puuttuu kevyen liikenteen väylä. Etäisyyden ja puuttuvan kevyen liikenteen yhteyden seurauksena palveluiden käyttäminen edellyttää henkilöauton käyttöä.

Alueen liikenteellinen sijainti seututien varressa on edullinen, mutta siitä huolimatta Kirkonkylältä on käsillä olevan alueen kautta Mäntsälään vain kaksi linja-autovuoroa. Edullinen liikenteellinen sijainti luo pitkällä aikavälillä edellytyksiä kehittää linja-autoyhteyksiä.

5.44 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenne alueelle hoidetaan Mäntsäläntieltä yhden katuliittymän kautta. Liittymän kohdalla on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin.

Tiealueeksi lunastettu Mäntsäläntien alue rajattiin ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen pois kaavasta. Katuliittymän tuntumassa lunastetun tiealueen ja korttelialueen väliin jää kaistale kaavaan sisältymätöntä aluetta linja-autopysäkkiä varten. Samalla se toimii kiihdytyskaistana Mäntsäläntielle liittymistä varten.

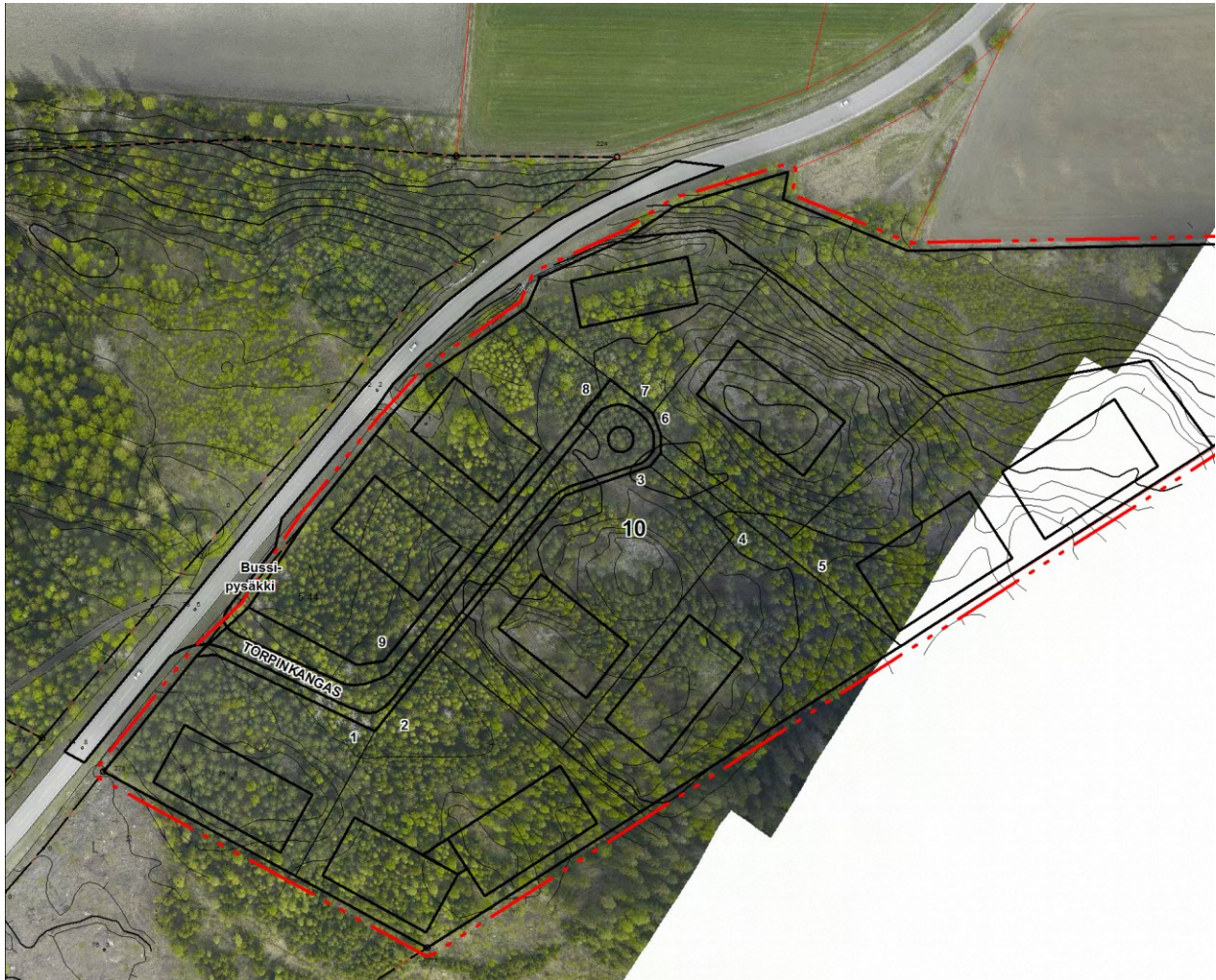
Mäntsäläntie on seututieluokan tie, jonka liikennemäärä on verrattain alhainen (1600 ajoneuvoa vuorokaudessa). Nopeusrajoitus on 80 km/t.

Alueen arvioitu työpaikkamäärä on 30-100 työpaikkaa (kohta 5.1). Sijainnin perusteella lähes kaikki liikenne perustuu henkilöauton käyttöön. Huippuliikenteen aikana klo 7.00-9.00 ja 15.00-17.00 Mäntsäläntien liittymää käyttää aviolta 20-30 autoa tunnissa sen jälkeen kun koko alue on rakennettu. Liikenteen voidaan arvioida jakaantuvan puoliksi molempiin suuntiin. Liittymän

toimivuuden kannalta ratkaisevaa on Kirkonkylän suunnasta alueelle tuleva, vasemmalle kääntyvä liikenne. Huippuliikenteen aikana aamulla tämän liikenteen määrä on suuruusluokkana 10-15 autoa tunnissa eli 1 auto muutaman minuutin välein. Tämä liikennemäärä ei vaaranna liittymän toimivuutta eikä edellytä erillisen kääntymiskaistan toteuttamista.

5.45 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Luontoselvityksen mukaan alueeseen ei liity erityisiä luontoarvoja. Rakentamisen liittymistä maisemaan havainnollistaa oheinen ilmakuva.



Rakennuspaikoilla 5 ja 6 kaavan toteuttaminen edellyttää kallioisen mäen madaltamista 3-4 m.

5.46 Sosiaaliset vaikutukset

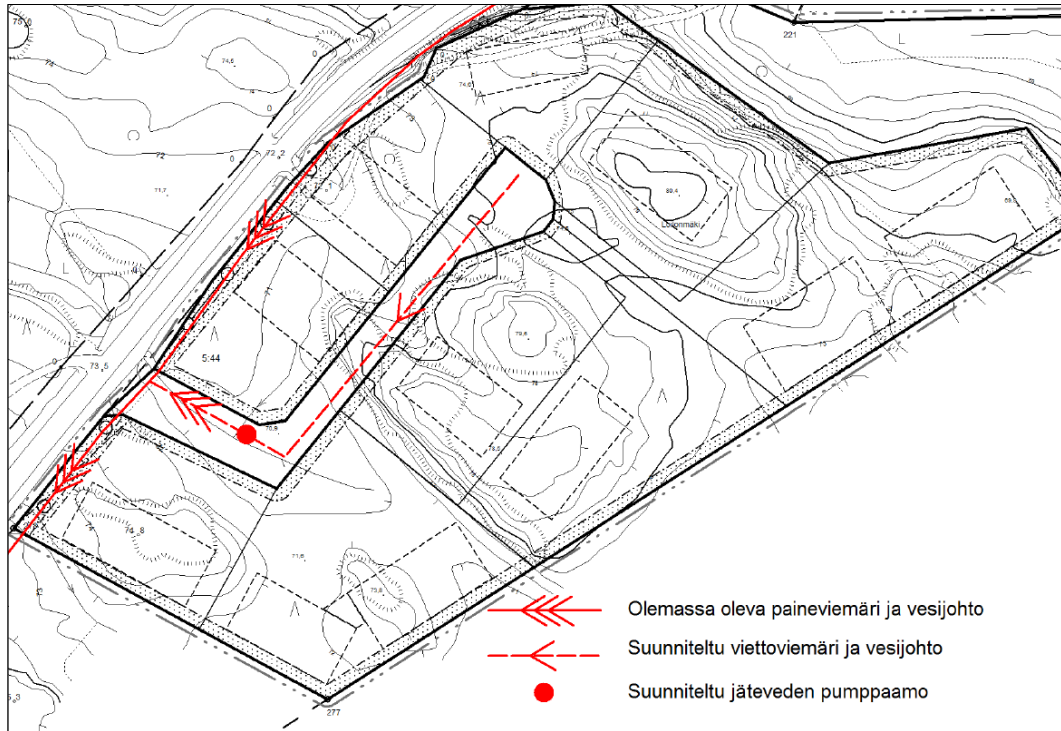
Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.47 Taloudelliset vaikutukset, kunnallistekniikan toteuttaminen

Alue liittyy edullisesti olemassa olevaan maantiehen ja olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

Alueen reunassa sijaitsee vesijohto ja jäteveden siirtoviemäri, joka tässä kohtaa on paineviemäri. Alueen jätevedet kootaan viettoviemärielle kadun alkupään alueelle sijoitettavaan pumppaamoon, josta ne pumpataan Mäntsäläntien vieressä sijaitsevaan paineviemäriin (siirtoviemäri), joka johtaa Pukkilasta Mäntsälään. Paineviemäri sijaitsee korttelialueen reunassa, mitä varten kaavassa on johtovaraus.

Nykyinen ja suunniteltu vesihuolto



Rakennuspaikkojen kysyntä on niin vähäistä, että alueen toteutuksessa on tarpeen varautua pitkään toteutusaikaan. Tämä aiheuttaa ongelmia viemäröinnin taloudelliselle toteuttamiselle, sillä jätevesien johtaminen paineviemäriin edellyttää pumppaamoja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

6.2 Toteuttamisen aikataulu

Kunnanhallituksen hyväksymässä kaavoituskatsauksessa 2014 todetaan, että Mäntsäläntien vieressä sijaitsevan yritysalueen toteutumista pyritään edistämään.

Rakennuspaikkojen kysyntä on niin vähäistä, että alueen toteutuksessa on tarpeen varautua pitkään toteutusaikaan. Tämä aiheuttaa ongelmia viemäröinnin taloudelliselle toteuttamiselle, sillä jätevesien johtaminen paineviemäriin edellyttää pumppaamoja. Vesihuollon toteuttaminen edellyttää erityistä pohdintaa vaiheittain toteuttamisen kannalta.

Helsinki 27.1.2015

KARTTAAGO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy, Mikko Siitonen, 2014
- Seurantalomake

Seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

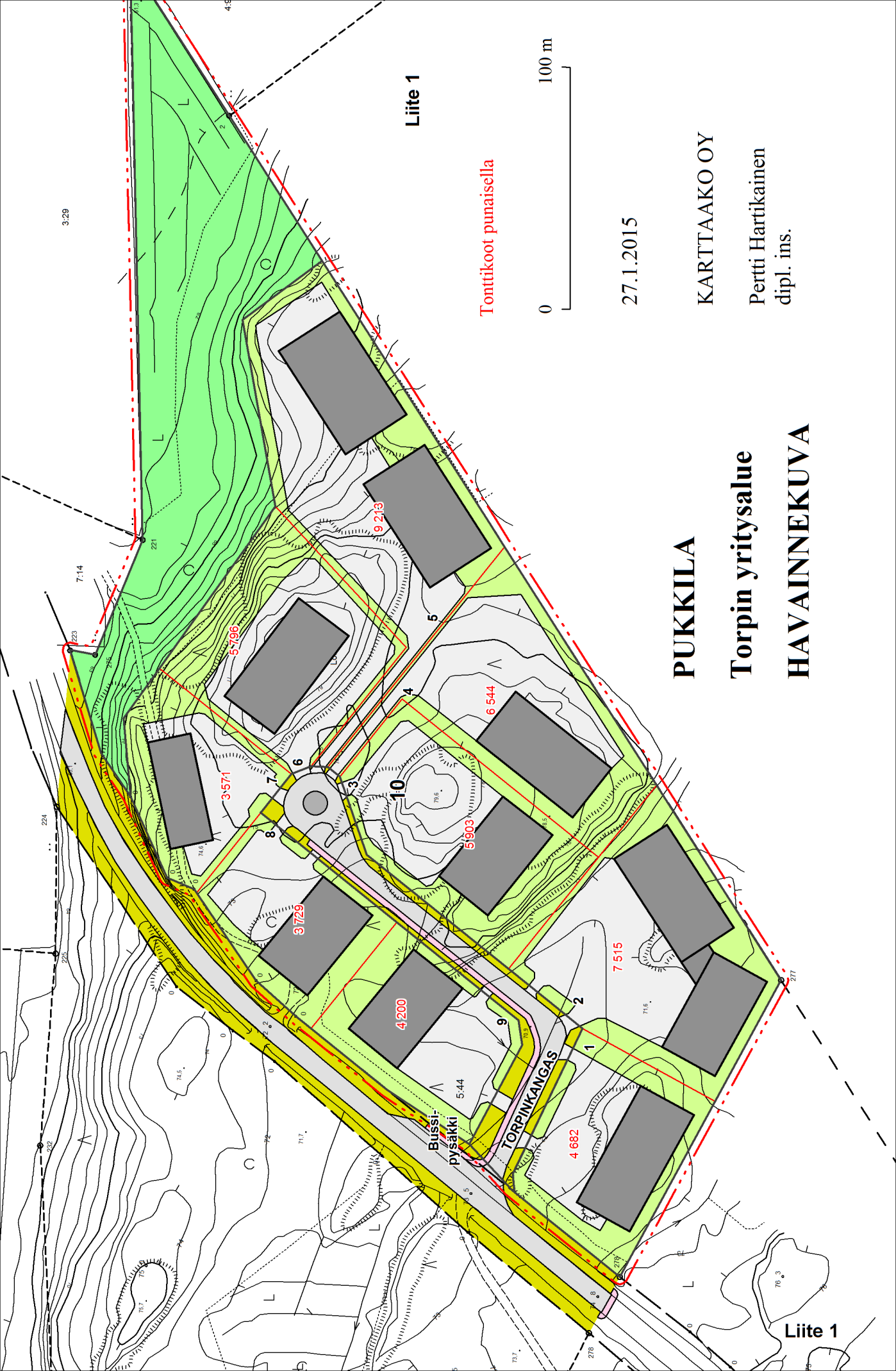
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	616 Pukkila	Täyttämispvm	21.01.2015
Kaavan nimi	Torpin yritysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,8560	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,8560
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,8560	100,0	20460	0,30	6,8560	20460
T yhteensä	5,1152	74,6	20460	0,40	5,1152	20460
L yhteensä	0,3937	5,7			0,3937	
M yhteensä	1,3471	19,6			1,3471	

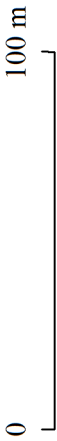
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,8560	100,0	20460	0,30	6,8560	20460
T yhteensä	5,1152	74,6	20460	0,40	5,1152	20460
T	5,1152	100,0	20460	0,40	5,1152	20460
L yhteensä	0,3937	5,7			0,3937	
Kadut	0,3937	100,0			0,3937	
M yhteensä	1,3471	19,6			1,3471	
M	1,3471	100,0			1,3471	



Liite 1

Tonttikoot punaisella



27.1.2015

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

PUKKILA
Torpin yritysalue
HAVAINNEKUVA

Liite 1